Kluczbork 13 września 2018 r.

**Uzasadnienie**

**do uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork, część południowa**

1. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z póżn. zm.), w następujący sposób:
2. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności: kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
3. walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1;
4. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych określono:

a) poprzez ustalenia dotyczące zasady utrzymania poziomów emisji substancji i energii

do środowiska oraz gospodarki i gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami

odrębnymi,

b) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w obrębie Głównego Zbiornika

Wód Podziemnych GZWP nr 324 „Dolina Kopalna Kluczbork”,

c) dokonane w planie zmiany przeznaczenia terenu dotyczą gruntów położonych na

terenie miasta Kluczbork, niewymagających uzyskania zgody na ich przeznaczenie

na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o

ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161);

1. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) poprzez uwzględnienie położenia obszaru objętego ustaleniami planu w granicach

strefy ochrony konserwatorskiej typu „B” – tereny położone w sąsiedztwie Urzędu

Miejskiego oznaczone symbolami 4KP i 5KP – przeznaczone pod rozbudowę

parkingu obsługującego interesantów UM Kluczbork,

b) na pozostałych terenach nie występują tereny, które należy objąć ochroną, jak

również nie występują zabytki nieruchome oraz dobra kultury współczesnej, które

mogłyby wymagać określenia zasad ich ochrony;

1. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;
2. walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez umożliwienie optymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej istniejących budynków, jak również poprzez ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, adekwatnych do ich potencjału wynikającego z ich lokalizacji, dostępu do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej;
3. prawo własności - poprzez ustalenia planu, które zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtują, wraz z innymi przepisami to prawo, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości objętych planem;
4. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa;
5. potrzeby interesu publicznego:

a) na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji inwestycji celu publicznego

o znaczeniu lokalnym, krajowym i wojewódzkim;

b) wprowadzono teren przeznaczony pod zieleń publiczną, co będzie zaspakajać

potrzeby w tym zakresie okolicznych mieszkańców.

1. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – planowane przedsięwzięcia nie wymagają wprowadzenia dodatkowych ustaleń w tym zakresie ponad te, które zostały już zapisane w zmienianym i obowiązującym na tym terenie planie miejscowym;
2. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu;
3. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) ogłoszenie w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na

stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Kluczborku o podjęciu uchwały

o przystąpieniu do sporządzania planu,

b) umożliwienie składania wniosków do planu do dnia 18 grudnia 2017 r.,

c) ogłoszenie w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie opublikowane na tablicy

ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Kluczborku o wyłożeniu

projektu planu do publicznego wglądu i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą

oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od dnia 23 lipca 2018

r. do dnia 21 sierpnia 2018 r.

d) zorganizowanie w dniu 20 sierpnia 2018 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w

projekcie planu rozwiązaniami,

e) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 5 września 2018 r.), w którym osoby

fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej

mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu; w wyznaczonym terminie uwagi nie

wpłynęły.

1. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - planowane przedsięwzięcia nie wymagają wprowadzenia dodatkowych ustaleń w tym zakresie ponad te, które zostały już zapisane w zmienianym i obowiązującym na tym terenie planie miejscowym.
2. W planie nie zachodziła konieczność wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych:

1) Tereny położone na złączniku nr 1: Celem sporządzenia zmiany planu jest stworzenie

formalno-prawnych podstaw do realizacji na części działki nr 215 oraz części działki nr

208/17 arkusz mapy 6 parkingu. Teren położony jest za budynkiem Urzędu Miejskiego

w Kluczborku od strony parku. Wniosek Gminy Kluczbork. Właścicielem działka nr 215

jest Marszałek Województwa Opolskiego. Właścicielem działki nr 208/17 jest Gmina

Kluczbork.

2) Teren położony na załączniku nr 2: Celem sporządzenia zmiany planu jest umożliwienie

lokalizacji nowych obiektów handlowych w sposób uporządkowany, ale nieco bardziej

swobodny – przesunięcie linii zabudowy w zamiana na nieprzekraczalną. Ponadto

wprowadzenie zapisów określających wygląd tych obiektów, włącznie z elewacjami, a

sposób umożliwiający wyegzekwowanie jednolitego charakteru tych obiektów. Zmiana

dotyczy działki nr 1 arkusz mapy 11 – teren przy starym cmentarzu. Właściciel i

wnioskodawca Gmina Kluczbork.

3) Teren położony na załączniku nr 3: Celem sporządzenia zmiany planu jest zmiana

przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 2MN i 3MN

na teren parkowo rekreacyjny. Zmiana dotyczy działek nr 231 i 232 arkusz mapy 13

zlokalizowanych przy ul. Witosa. Ze względu na istniejące uzbrojenie – napowietrzne linie

elektroenergetyczne brak jest możliwości zabudowy w/w działek zgodnie z ich

przeznaczeniem - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W/w działki są własnością

Gminy Kluczbork.

4) Teren położony na załączniku nr 4: Celem sporządzenia zmiany planu jest zmiana

przeznaczenia części terenów usług publicznych o symbolu 7UP i części terenu zieleni

parkowej o symbolu ZP (teren nie wpisany do rejestru zabytków – położony poza

zabytkowym obszarem zieleni) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub

jednorodzinnej z usługami. Wniosek indywidualny (na wniosek właściciela) dotyczy

działek nr 117/8, 119/4 i 119/6 arkusz mapy 8 położonych przy ul. Korfantego.

5) Teren położony na załączniku nr 5: Celem sporządzenia zmiany planu jest zmiana

przeznaczenia części terenu usług handlu o symbolu 1UH na teren przeznaczony pod

obiekty usług motoryzacji o symbolu UKS i umożliwienie rozbudowy stacji LPG o

pawilon handlowy z usługami handlu i gastronomii oraz budowę myjni samochodowej.

Zmiana dotyczy działek nr 109/2 i 109/3 arkusz mapy 3 położonych przy ul. Wołczyńskiej.

Wnioskodawca indywidualny, który jest właścicielem tego terenu.

6) Teren położony na załączniku nr 6: Celem sporządzenia zmiany planu jest wprowadzenie

zapisów dla terenu obiektów kościelnych o symbolu 3UKr, które umożliwią:

- rozbudowę i nadbudowę o 1 kondygnację – nad parterem budynków gospodarczych i

mieszkalnych,

- dopuszczenie rozbudowy budynku głównego – domu rekolekcyjnego o dodatkową klatkę

schodową, na kondygnacjach parteru, 1 piętra i poddasza,

- nadbudowę istniejącego budynku w granicy działki z inną działką niezabudowaną

(drogową lub parkową).

Wniosek dotyczy części działki nr 85 arkusz mapy 8 położonej przy ul. Strzeleckiej.

Wnioskodawca indywidualny. Wnioskodawca jest właścicielem wskazanego terenu.

3. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

1. „Prognozę oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork część południowa”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
2. „Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork część południowa”, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

4. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy, nastąpiło w sposób opisany w ust. 1 pkt 1 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez wykorzystanie potencjału w postaci dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

5. Ustalenia zawarte w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork część południowa nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork”, przyjętego uchwałą Nr XXVI/230/16 Rady miejskiej w Kluczborku z dnia 12 lipca 2016 r.

6. Zgodnie z Uchwałą Nr XXVII/246/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork zgodnie z pkt 4.4 – Wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych: Należy w zależności od potrzeb (w tym inwestorów) zmieniać istniejące i bądź opracowywać nowe plany w poszanowaniu środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz w dostosowaniu do istniejącego zagospodarowania, i przede wszystkim ustaleń Studium. Przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzana jest na wniosek właścicieli/inwestorów z uwzględnieniem ustaleń obowiązującego Studium. Ponadto, zgodnie z zaleceniami zawartymi w powyższym dokumencie projekty uchwał o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu zostały zaopiniowane przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną, która wyraziła pozytywne opinie.

7. Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania miasta Kluczborka część południowa”, w planie nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka część południowa.